

CARPETA 03.- GAMAS DE MANTENIMIENTO OBLIGATORIO

- 1.- RED DE TUBERIAS Y ACCESORIOS. SANEAMIENTO.
- 2.- RED DE TUBERIAS Y ACCESORIOS. FONTANERIA.
- 3.- TERMOS ELÉCTRICOS.
- 4.- GRIFERIA
- 5.- ALJIBE DE AGUA POTABLE.
- 6.- GRUPO DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE
- 7.- GRUPO DE PRESIÓN FECALES-PLUVIALES.
- 8.- MUROS, SUELOS, FACHADAS Y CUBIERTAS.



**Comunidad
de Madrid**

1.- RED DE TUBERIAS Y ACCESORIOS. SANEAMIENTO.

Red de tuberías y accesorios que componen la instalación de saneamiento del edificio.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

OBLIGATORIO SEGÚN: CTE DB HS (Código Técnico Edificación).

SEMESTRAL:

Inspección visual de los elementos de registro.

Verificar la estanqueidad de las tapas para evitar malos olores Verificar que no hay obstrucción de los conductos.

Comprobación del estado de limpieza de la cubierta.

Verificar la inexistencia de humedades en las proximidades de los recorridos de tuberías.

ANUAL:

Limpieza general de la Arquetas.

Limpieza con agua a presión de sumideros. Limpieza de registros críticos.

DECENAL:

Limpieza de arquetas a pie de bajante, y arquetas sifónicas, o antes si tienen olor.



**Comunidad
de Madrid**

2.- RED DE TUBERIAS Y ACCESORIOS. FONTANERIA.

Red de tuberías y accesorios que componen la instalación de fontanería del edificio.

**PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO: OBLIGATORIO
SEGÚN: NORMA UNE 100-030 y RITE IT 3.**

MENSUAL:

Realizar la purga de las válvulas de drenaje.

ANUAL:

Inspeccionar visualmente la ausencia de fugas en racores, juntas, válvulas,...



**Comunidad
de Madrid**

3.- TERMOS ELÉCTRICOS.

Termos eléctricos de los aseos de los edificios.

**PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO: OBLIGATORIO
SEGÚN: NORMA UNE 100-030 y RITE IT 3.**

TRIMESTRAL:

Inspeccionar los depósitos y limpiarlos cuando haya sedimentos o productos de corrosión visibles.

Calentar el agua de los depósitos que hayan quedado fuera de servicio durante algún tiempo hasta la temperatura de 70°C y mantenerla al menos 2 horas.

ANUAL:

Limpieza de los depósitos acumuladores.

CUATRIENAL:

Revisar los aparatos exclusivos para la producción de agua caliente sanitaria de potencia térmica nominal mayor de 24,4 Kw.

4.- GRIFERIA

Grifería en aseos y cuartos de baño de los edificios (uso público y privado).

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

OBLIGATORIO SEGÚN: RD. 865/2003 (criterios para la prevención y control de la legionelosis)

MENSUAL:

Si bien se indica semanalmente, se realizará en las revisiones mensuales:
Abrir y dejar correr el agua de los grifos que no **se utilizan normalmente** 2 minutos.
Revisión del estado general de limpieza y conservación de los grifos.
Comprobar que la temperatura en los grifos de agua caliente no es inferior a 50°C en una muestra representativa.

ANUAL:

Comprobación de la temperatura del agua en grifos y duchas.
Limpieza a fondo de la grifería, desmontaje de elementos sumergidos en una solución que contenga 20 ppm de cloro residual libre, durante 30 minutos y posterior aclarado con agua fría. Los que no se puedan desmontar se cubrirán con un paño limpio impregnado en la solución anterior durante 30 minutos.

Determinación de Legionella en **agua caliente**, donde exista sistema de producción global de agua caliente.

Determinación de Legionella en la red de **agua fría y caliente** en muestras tomadas en puntos terminales (duchas, grifos, lavamanos)

En la red de **agua caliente** se deberá tomar muestras en la salida más cercana y más alejada del depósito.

5.- ALJIBE DE AGUA POTABLE.

Depósitos de agua potable de los edificios.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

OBLIGATORIO SEGÚN: RD. 865/2003 (criterios para la prevención y control de la legionelosis)

MENSUAL:

Comprobar que la temperatura en los depósitos de agua fría de consumo humano no supera los 20°C.

Comprobar los niveles de cloro residual libre o combinado, en un número representativo de los terminales, y si no se alcanza los niveles mínimos (0,2 mg/litro) se instalará una estación de cloración automática.

TRIMESTRAL:

Revisar el estado general de limpieza y conservación, limpieza en caso necesario..

ANUAL:

Comprobación del estado general de conservación.

Comprobación del hermetismo de la tapa del depósito.

Vaciar, limpiar y comprobar el estado del depósito.

Limpiar y desinfectar todo el circuito según Protocolo de Limpieza y Desinfección.

PROTOCOLO DE LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN SEGÚN RD. 865/2003

El personal dedicado a efectuar estas operaciones deberá realizar los cursos que a tal efecto homologue el Ministerio de Sanidad y Consumo a propuesta de las Comunidades Autónomas correspondientes.

En el caso de desinfección química con cloro el procedimiento será:

1) Clorar el depósito con 30-30 ml de cloro residual libre, temperatura inferior a 30°C y ph de 7-8, haciendo llegar a todos los puntos terminales de la red 1-2 mg/l y mantenerlo durante 2-3 horas. Como alternativa se puede utilizar 4-5 mg/l en el depósito durante 12 horas.

2) Neutralizar la cantidad de cloro residual y vaciar

3) Limpiar a fondo paredes de los depósitos, eliminando incrustaciones, aclarando con agua limpia.

4) Volver a llenar con agua y restablecer las condiciones normales de uso. Si se utiliza cloro como desinfectante se añadirá para su funcionamiento habitual (0,2 mg/l de cloro residual libre). Si fuera necesaria la reclusión esta se realizará con dosificadores automáticos.

6.- GRUPO DE PRESIÓN DE AGUA POTABLE

Grupo de bombeo del agua potable del edificio.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO: ORDINARIO.

MENSUAL:

Comprobar el estado del cuadro eléctrico, comprobando la posición de los selectores y funcionamiento de los pilotos.

Verificar el estado general del grupo comprobando ausencia de fugas.

Verificar y comprobar presión de manómetros.

Poner en funcionamiento a través de la tubería de pruebas retornando el agua al depósito, verificando caudal.

Mirar nivel de agua depósito.

ANUAL:

Revisar y engrasar elementos móviles.

Comprobación del tarado de los presostatos.

Repaso de anclajes y reapriete si es necesario.

Verificar señalización y alarmas del cuadro eléctrico.

Accionar elementos de valvulería.

Limpieza general del local y equipos.

Verificar consumos eléctricos y de agua potable.

Verificar la estanqueidad juntas.

Verificar correcto estado cojinetes.

Comprobar estado filtros.

Comprobar estado de oxidación y aplicar pintura si fuera necesario.

Verificar el aislamiento del motor entre fases, y entre fases y tierra.



**Comunidad
de Madrid**

7.- GRUPO DE PRESIÓN FECALES-PLUVIALES.

Grupo de bombeo de aguas fecales.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO: ORDINARIO.

TRIMESTRAL:

Comprobar que las actuaciones de los comandos son correctas.

Simular alarma de nivel.

Comprobar consumo de bomba y funcionamiento general.

Limpieza, y en su caso llenar de aceite la tapa sifónica.

SEMESTRAL:

Limpieza de bomba a fondo.

Si la bomba ha sido utilizada en un largo periodo de tiempo, reapretar la prensa que aprieta la goma del cable.

Inspeccionar visualmente el estado de todos los mecanismos de mando y protección.

Comprobar el accionamiento mecánico de los contactores.

Inspección de cables interiores.

Conectar todos los interruptores y verificar la inexistencia de calentamientos y ruidos.

Verificar el aislamiento del motor entre fases, y entre fases y tierra.

8.- MUROS, SUELOS, FACHADAS Y CUBIERTAS.

Elementos de los edificios.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

OBLIGATORIO SEGÚN CTE DB-HS-1 APARTADO 6 Mantenimiento y Conservación.

ELEMENTO	OPERACIÓN	PERIODICIDAD
MUROS	1) Comprobación del correcto funcionamiento de los canales y bajantes de evacuación de los muros parcialmente estancos.	1 año (1)
	2) Comprobación de que las aberturas de ventilación de la cámara de muros parcialmente estancos no están obstruidas.	1 año
	3) Comprobación del estado de impermeabilización interior.	1 año
SUELOS	1) Comprobación del estado de limpieza de la red de drenaje y de evacuación.	1 año (2)
	2) Limpieza de arquetas.	1 año (2)
	3) Comprobación del estado de las bombas de achique, incluyendo las de reserva, si hubiera sido necesarias su implantación para poder garantizar el drenaje.	1 año
	4) Comprobación de la posible existencia de filtraciones y grietas.	1 año
FACHADAS	1) Comprobación del estado de conservación de los revestimientos: posible aparición de fisuras, desprendimientos, humedades y manchas.	3 años
	2) Comprobación del estado de conservación de puntos singulares.	3 años
	3) Comprobación de la posible existencia de grietas y fisuras, así como desplomes u otras deformaciones en la hoja principal de fachada.	5 años
	4) Comprobación del estado de limpieza de las llagas o de las aberturas de ventilación de la cámara.	10 años

CUBIERTAS	1) Limpieza de los elementos de desagüe (sumideros, canalones y rebosaderos) y comprobación de su correcto funcionamiento.	1 año (1)
	2) Recolocación de la grava.	1 año
	3) Comprobación del estado de conservación de la protección o tejado.	3 años
	4) Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares.	3 años

(1) Además debe realizarse cada vez que haya habido tormentas importantes.

(2) Debe realizarse cada año al final del verano.